Empresa de Cadastro Imobiliário Ltda.

Código de Uso e Ocupação do Solo

Este código estabelece regras e diretrizes para o uso e ocupação do solo em uma determinada área urbana, definindo, por exemplo, a destinação de áreas para diferentes usos, e estabelecendo parâmetros das edificações, taxas de ocupação do terreno e afastamento frontal e lateral.

O uso do solo diz respeito a ocupação de uma área especifica do território, seja para fins urbanos ou rurais. Em áreas urbanas, está relacionado diretamente à ocupação da cidade, envolvendo a construção de edifícios residenciais, comerciais e industriais, áreas de lazer, vias públicas, praças e parques, e à proteção ambiental. Em áreas rurais, está ligado às atividades agropecuárias, como o plantio de culturas, a criação de animais e a exploração de recursos naturais.

Este capítulo apresenta algumas das principais definições de uso do solo urbano, estabelecidas por meio de leis e instrumentos. São regras e condições traçadas para cada porção territorial, visando assegurar o bem estar da população, o equilíbrio ambiental e o desenvolvimento econômico e social.

O Código de Uso e Ocupação do Solo abrange a ordenação do território municipal, definindo assim os limites do município e executando o macrozoneamento, o qual divide o território em Zona Urbana e Rural. A zona urbana será subdividida em diferentes áreas com diretrizes especificas para o uso e ocupação do solo, levando em consideração os índices urbanísticos e visando uma maior harmonia entre ocupação e infraestrutura, proteção de áreas frágeis ou de valor cultural, e equilíbrio da paisagem.

Fluxo da organização territorial:



Empresa de Cadastro Imobiliário Ltda.

Resumidamente o Código de Uso e Ocupação do Solo regra os usos e índices de todo o Município.

Anexo a este Código teremos o mapa de zoneamento e a tabela de índices e usos.
Definição de Zoneamento e Tabela de Índices:

- ✓ **Zoneamento**

O zoneamento é um instrumento utilizado nos Planos Diretores, é através dele que a cidade é organizada. Atua juntamente ao Código de Usos e Ocupação do Solo e a tabela de usos e índices.

Na delimitação por zonas, haverá áreas mais ou menos densas, com maior ou menor diversidade de uso, de acordo com suas necessidades ambientais e sociais.

As zonas podem ser denominadas como zona comercial, zona residencial, zona mista, zona industriais, zona de preservação ambiental, zona de interesse social, zona de interesse turístico entre outras; cada município terá sua particularidade. Além da denominação de zona podemos ter eixos que são caracterizados como áreas de expansão e como corredores de uso misto, serviços e transporte, intimamente vinculados ao sistema viário do município.

- ✓ **Tabela de Usos e Índices do Plano Diretor**

Esta tabela é um complemento ao zoneamento, sendo um resumo de todo o regramento referente a taxa de ocupação, índice de aproveitamento, recuos e afastamentos, área do lote mínimo e usos. Podendo esta abranger mais elementos conforme a necessidade de cada município.

Análise do Município de Frei Rogério-SC

O município não possui Código de Uso e Ocupação do Solo, Zoneamento e Tabela de Usos e Índices, portanto segue abaixo o anteprojeto dos referidos documentos conforme a realidade da região, formulada pela empresa Metrocil, equipe técnica da Prefeitura e Comissão do Plano Diretor.

Trata-se de um anteprojeto, o mesmo passará por audiências públicas para que a população opine e posteriormente para a aprovação do Legislativo.

Porto Alegre, 03 de Abril de 2025.

_____

Claudiane Manfroi
Metrocil empresa de Cadastro Imobiliário.
Arquiteta e Urbanista
A58201-8

Empresa de Cadastro Imobiliário Ltda.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº .../2025

ESTABELECE O PLANO DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO URBANO – PDFU E DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DA SEDE DO MUNICÍPIO FREI ROGÉRIO-SC.

xxxxxxxxxxxxxxxxxx, Prefeito de Frei Rogério-SC, no uso de suas atribuições que lhe conferem o artigo XX, inciso X, da Lei Orgânica do Município, remete a apreciação da Câmara de Vereadores, o seguinte Projeto de Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O Plano de Desenvolvimento Físico Urbano - PDFU - estabelece normas de organização e ocupação do solo urbano estabelecendo diretrizes para o crescimento ordenado da cidade, padrões construtivos, zoneamento de usos e hierarquia viária.

Art. 2º O PDFU se efetiva através de permanente processo de planejamento, gerenciamento e monitoramento e de um programa de ação contínua da Administração Municipal e dos munícipes, visando a atingir os objetivos desta Lei.

Art. 3º O PDFU tem como objetivo a melhoria da qualidade de vida, propiciando desenvolvimento econômico e social, através das seguintes premissas:

I - estabelecimento de equilíbrio entre o meio físico natural e a ocupação urbana que sobre ele se desenvolve;

II - harmonização das relações entre as diferentes atividades urbanas.

Art. 4º Para efetivar as premissas relacionadas no artigo anterior, serão observadas as seguintes diretrizes:

I - definição do espaço urbano - dimensionamento e localização do espaço de acordo com a ocupação existente, a demanda de crescimento e a necessidade de densificação, buscando viabilizar a implementação de infraestrutura, de serviços e equipamentos urbanos, com o estabelecimento de limites aptos à perfeita identificação e fiscalização.

II - zoneamento do uso do solo – qualificação do espaço em zonas diferenciadas, de acordo com a vocação de cada uma, respeitados o ambiente natural e as necessidades do conjunto urbano.

III - patrimônio físico, histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico – preservação dos bens patrimoniais naturais e criados, como forma de resgatar e consolidar a identidade do Município.

IV - parâmetros de edificação – organização dos espaços edificados visando a segurança e a salubridade urbana, com o estabelecimento de densidades populacionais e de edificação adequadas a cada zona de uso, viabilizando econômica e socialmente o atendimento das necessidades urbanas.

V - estrutura viária – organização da estrutura de circulação urbana, hierarquizando dimensões e funções de forma a melhorar o acesso às diferentes atividades urbanas, compatibilizando a estrutura viária regional com o espaço urbano, respeitando a segurança e a integridade da comunidade.

Art. 5º Os alvarás de construção e de licença para localização e funcionamento de qualquer atividade dentro da área abrangida pelo PDFU, somente poderão ser expedidos se forem observadas as disposições desta Lei e das demais normas legais e regulamentares pertinentes.

Art. 6º Nenhuma obra de construção, reconstrução, reforma ou acréscimo de edificação será feita na área urbana do Município, sem a prévia aprovação e licenciamento da Prefeitura, nos termos desta lei.

Parágrafo único. Nas obras de acréscimo, a soma de área da edificação existente com a área a ser construída, não pode ultrapassar a área total permitida pelos índices urbanísticos fixados nesta Lei.

CAPÍTULO II
DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I
Das Macrozonas

Art. 7º Para fins da presente Lei, a área do Município é dividida nas seguintes zonas e macrozonas:

I - macrozona urbana do município: é a efetivamente ocupada ou já comprometida com a ocupação existente de parcelamentos urbanos implantados, ou em andamento, os quais concentram a infraestrutura do Município, delimitada por uma poligonal descrita no anexo II desta Lei;

II - macrozona rural: é a destinada a atividades eminentemente rurais, especialmente, exploração extrativa e agrícola, pecuária ou agroindustrial.

§ 1º. Ao serem criadas Zonas de Expansão Urbana, as mesmas terão seus usos definidos pelo Setor Técnico da Prefeitura, aprovado pelo Conselho do Plano Diretor, quando as mesmas fizerem parte do perímetro urbano.

§ 2º. A delimitação das zonas de expansão urbana se encontrará em lei específica, assim como o perímetro urbano.

Art. 8º A área urbana do Município de Frei Rogério compreende as seguintes zonas:

I - Zona Mista 01 (ZM 01)
II - Zona Mista 02 (ZM 02)
III - Zona Mista 03 (ZM 03)
IV - Zona de Interesse Comercial (ZIC)
V - Zona Industrial (ZI)
VI - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)
VII - Zona de Expansão Urbana (ZEU)

Art. 9º Cada zona possui a sua característica e finalidade, conforme definição:

I - as Zonas Mistas - (ZM) são porções do território propícias para a promoção da coexistência de usos residenciais e não residenciais, com um nível baixo-moderado de ocupação, combinando de forma equilibrada atividades de suporte a zonas industriais e de serviços do município, subdividindo-se em:

a) Zona Mista 01(ZM 01)
b) Zona Mista 02(ZM 02)
c) Zona Mista 03(ZM 03)

II - a Zona de Interesse Comercial (ZIC) são porções do território destinadas a promover a predominância dos usos comerciais e prestação de serviços.

III - a Zona Industrial (ZI) - são porções do território destinados a desenvolver usos comerciais e industrias de pequeno a alto potencial poluidor, os quais necessitam de grandes espaços e acesso facilitado, sendo proibido o uso residencial nestas regiões.

IV - a Zona de Expansão Urbana (ZEU) - são porções do território localizadas na zona rural do município, destinadas a possibilitar futuras expansões do perímetro urbano.

V - a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) - caracteriza-se por ser destinada à moradia de famílias de baixa renda.

Art. 10º As zonas serão constituídas de todos os lotes com frente para os logradouros públicos nela incluídos, não indo além do lote de esquina no caso de encontro de vias, em limites de zonas.

Art. 11º No caso de um lote ter frente para logradouros públicos compreendidos em zonas diferentes, serão adotados os índices urbanísticos mais favoráveis ao lote em questão.

Seção II
Das Atividades

Art. 12º As atividades são ações desenvolvidas de forma compatível com o uso do solo atribuído a cada zona, classificando-se em:

Atividades de Baixo Impacto

1 - HABITAÇÃO - Habitação unifamiliar;

2 - HABITAÇÃO E ALOJAMENTO I- Hotel, albergue, pousadas, habitação multifamiliar, pensões, casa de estudante, asilos e orfanatos;

3 - COMÉRCIO/SERVIÇO LOCAL - Estabelecimento de comércio varejista de artigos destinados à satisfação das necessidades mais imediatas da população e à prestação de serviços pessoais e de apoio às unidades residenciais, como: manicure e pedicure, barbearia, massagista, açougue, fruteira, padaria, armazém, bar, café, lancheria, restaurante, congêneres, confeitaria, bombonier, supermercado, agência lotérica, armarinho, farmácia, drogaria, tabacaria, papelaria, revisteiro, salão de beleza, alfaiataria, ateliê de costura, bordado e tricô, fotógrafo, sapateiro, oficina de conserto de relógios, oficina de consertos de eletrodomésticos, oficina de conserto de guarda-chuvas, oficina de conserto de bicicletas, oficina de conserto de móveis, oficina de conserto de persianas, oficina de conserto de colchões, oficina de douração e encadernação, oficina de chaves, lavanderia, tinturaria, escritório, consultório, estúdio profissional, reparação de instalações elétricas, hidráulicas e de gás e congêneres. Estabelecimento destinado à prática de esportes e competições esportivas. Banco, financeira, agência de caderneta de poupança. Escritório de corretagem de títulos e seguros, locação e venda de imóveis, representações comerciais, tabelionato e cartório, cobranças e despachantes, agências de emprego e locação de mão-de-obra, agência de locação de veículos, agência de viagens, agência de publicidade, laboratório de análises clínicas e congêneres.

4 - COMÉRCIO VAREJISTA I - Comércio varejista de mercadorias cuja demanda individual tem um caráter ocasional ou excepcional, como: loja de tecidos e artigos de vestuário, calçados e artefatos de couro, artigos de plástico, máquinas e aparelhos eletrodomésticos, artigos para escritório, equipamentos de som, instrumentos musicais, discos e fitas, móveis, tapetes e demais artigos de decorações, brinquedos, presentes, artefatos, souvenirs, bijuterias, artigos fotográficos, artigos desportivos, antiguidades, ferragem, bazar, livraria, joalheria, ótica, funerária, florista, perfumaria, vidraçaria, material elétrico, equipamentos de segurança, peças e acessórios para veículos, artigos religiosos, produtos agrícolas e veterinários, exceto agrotóxicos e similares, tintas e congêneres.

5 - COMÉRCIO VAREJISTA II - Estabelecimentos comerciais destinados à venda direta ao consumidor de artigos que exigem instalações especiais, pela necessidade de amplas áreas de exposição do produto como: veículos e implementos agrícolas, artigos sanitários, gás liquefeito, produtos químicos e materiais de construção.

6 - DEPÓSITO I - Edificação destinada ao armazenamento de produtos que não ofereçam riscos à segurança ou à saúde da população. O alvará será concedido mediante análise dos órgãos competentes: bombeiros, IMA e vigilância sanitária municipal para análise da existência de risco à segurança e à saúde da população.

7 - SEDES DE ASSOCIAÇÕES/ESTABELECIMENTOS DE DIVERSÃO, CULTURAIS, ESPORTIVOS E RELIGIOSOS - Sede de Sindicato, sede de partido político, associação profissional, associação de bairro, clubes de serviço, centro comunitário, centro social urbano, associações em geral, sede social de clube e congêneres. Cinema, teatro, auditório, casa noturna, jogos eletrônicos, boliche, bilhar e congêneres. Templo e local de culto em geral, biblioteca, museu, arquivo, centro de convenções e congêneres. Estabelecimento destinado à prática de esportes e competições esportivas. Estes estabelecimentos devem respeitar as normas e determinações dos órgãos competentes e o Código Municipal de Posturas.

8 - SERVIÇO DE SAÚDE I - pronto-socorro, posto de saúde, consultório, hospital, clínicas médicas particulares com serviços ambulatoriais e micro-cirurgia, laboratórios de análises clínicas. Estes estabelecimentos devem respeitar as normas e determinações dos órgãos competentes.

9 - ESTABELECIMENTO DE ENSINO - Estabelecimento de ensino fundamental, médio e superior. Estabelecimento de ensino informal como: curso técnico, curso de idiomas, academia de ginástica e dança, escola de natação, escola de datilografia e demais escolas especiais. Estes estabelecimentos devem respeitar as normas e determinações dos órgãos competentes.

10 - INDÚSTRIA I - Estabelecimento industrial sem potencialidade poluidora hídrica e atmosférica, que ocupe lote ou fração ideal de terreno com área igual ou inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

11 - GARAGEM COMERCIAL - Edificação destinada à venda ou locação de espaços para estacionamento e guarda de veículos.

12 - ÓRGÃO PÚBLICO - Equipamento administrativo do governo municipal, estadual ou federal.

13 - CLÍNICA, ALOJAMENTO E HOSPITAL VETERINÁRIO - Estabelecimento destinado à guarda, manutenção temporária e tratamento de animais.

Atividades de Médio Impacto

14 - COMÉRCIO ATACADISTA I - Estabelecimentos comerciais destinados à venda por atacado de mercadorias cujo armazenamento não ofereça riscos à segurança e à saúde da população, não ocasione demasiada movimentação de veículos de carga nem ocupe lote com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

15 - COMÉRCIO ATACADISTA II - Estabelecimentos comerciais destinados à venda por atacado de mercadorias cujo armazenamento não ofereça riscos à segurança e à saúde da população, mas que ocasionem demasiada movimentação de veículos de carga ou exijam amplas áreas de estocagem, ocupando lote com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) sendo que a carga e descarga de mercadoria deverão ser realizadas no interior do estabelecimento. São exemplos de Comércio Atacadista I: bebidas, alimentos, fumo, têxteis, frutas, peles e couros, madeiras, metais.

16 - DEPÓSITOS E POSTOS DE REVENDA DE GÁS - Classificados conforme a quantidade máxima de gás estocada, segundo normas do CNP e ABNT (análise dos órgãos competentes: bombeiros, IMA, dentre outros, para análise da existência de risco à segurança e à saúde da população).

17 - OFICINA I - Oficina que apresenta baixa potencialidade poluidora hídrica e atmosférica e que produz ruídos incômodos, como: oficina de reparação de veículos, reparação de artigos de borracha (pneus, câmaras de ar e outros artigos).

18 - POSTOS DE ABASTECIMENTO E SERVIÇOS - Edificação construída para atender ao abastecimento de veículos automotores e que eventualmente reúna num mesmo local, aparelhos destinados à limpeza, conservação, bem como suprimento de ar e água, podendo ainda existir serviços de reparos rápidos de veículos.

Atividades de Alto Impacto

19- COMÉRCIO ATACADISTA III - Estabelecimentos comerciais destinados à venda por atacado de mercadorias que ofereçam riscos à segurança ou à saúde da população como: resinas, defensivos agrícolas, produtos para dedetização e demais substâncias inflamáveis ou tóxicas.

20 - DEPÓSITO II - Edificação destinada ao armazenamento de produtos que ofereçam riscos à segurança ou à saúde da população, como: resinas, defensivos agrícolas, armazenagem e/ou beneficiamento de grãos, produtos para dedetização e demais substâncias inflamáveis ou tóxicas. O alvará será concedido mediante análise dos órgãos competentes: bombeiros, IMA, para análise da existência de risco à segurança e à saúde da população.

21 - SERVIÇO DE TRANSPORTE - Transportadora, garagem de veículos de transporte coletivo, garagem de veículos de transporte de carga, comércio e locação de máquinas e equipamentos pesados, empresa de mudança, agência de locação de caminhões, lavagem e lubrificação de veículos coletivos e de carga (adequadas às normas dos órgãos competentes) que ocupem lote com área superior a 1.000m² (mil metros quadrados).

22 - OFICINA II - Oficina que apresente média ou alta potencialidade poluidora hídrica, tais como: funilaria, lubrificação, retificação de motores, pintura, conforme classificação da IMA.

23 - OFICINA III - Oficina que apresente média ou alta potencialidade poluidora hídrica, tais como: galvanização, niquelagem, esmaltação e cromagem.

24 - INDÚSTRIA II - Estabelecimento industrial que possua baixa potencialidade poluidora atmosférica e hídrica, conforme classificação IMA, e que ocupe lote ou fração ideal de terreno com área igual ou inferior a 1.000m² (mil metros quadrados) e sua instalação não exceda 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computáveis.

25 - INDÚSTRIA III - Estabelecimento industrial que possua média potencialidade poluidora hídrica, conforme classificação da IMA e que ocupe lote com área igual ou superior a 1.001m2 (mil e um metros quadrados) de área construída computável.

26- INDÚSTRIA IV - Estabelecimento industrial que possua alta potencialidade poluidora hídrica e/ou atmosférica, conforme classificação da IMA.

27 - ATIVIDADES ESPECIAIS - Atividades cuja localização será estudada caso a caso em função do sistema viário e/ou da vizinhança, independente de serem usos proibidos ou permissíveis na zona – supermercado, centro comercial, loja de departamentos, autódromo, estádio, aeroporto, local para camping, hospital de grande porte, sanatório, presídio, quartel, indústria, depósito de gás, posto de abastecimento, instituição para menores, estação de televisão e estação de radiodifusão, prédios institucionais, instituições de saúde, clubes e associações, casas noturnas, floricultura, cemitérios, instalação de containers.

28 - ÁREAS DE SUBSISTÊNCIA URBANA– Área urbana onde é admitida a criação restrita de animais de pequeno porte, exclusivamente para consumo próprio, sem caráter comercial. É expressamente proibido:

I – Criar porcos, gado e animais de grande porte, bem como abelhas com ferrão e aquelas consideradas perigosas, como as abelhas africanizadas, em áreas situadas no perímetro urbano, salvo abelhas e aves de pequeno porte, desde que criados com infraestrutura mínima necessária, em pequena quantidade para consumo próprio, mediante autorização da Prefeitura com aval da Vigilância Sanitária municipal.

§ 1º. A Liberação dos Alvarás de construção e demais disposições desta Lei para atividades especiais, serão analisadas pelo Conselho do Plano Diretor e posterior formulação de parecer técnico.

§ 2º. A critério do Conselho do Plano Diretor, algumas atividades elencadas no Art. 12 desta Lei poderão ser readequadas para funcionamento em outras áreas, além daquelas expressas no Anexo I desta Lei, respeitados os preceitos legais pertinentes, devendo ser considerado o interesse coletivo e a função social da propriedade.

§ 3º. O proprietário que licenciar a construção de pavilhões cuja finalidade for alugar para terceiros deverá assinar um “Termo de Compromisso” onde este se compromete em obedecer à legislação municipal quanto ao uso permitido à Zona.

§ 4º. Para que uma atividade seja permitida em um determinado zoneamento, será necessário o enquadramento da mesma junto ao Departamento Municipal de Meio Ambiente, para que seja definido o grau de potencialidade poluidora. Todas as atividades devem respeitar as leis e normas dos órgãos competentes.

Art. 13º A listagem referente ao potencial poluidor de indústrias, está sujeita a alteração pelo IMA, Instituto de Meio Ambiente de Santa Catarina, quando assim julgar conveniente, em função de processo produtivo.

Art. 14º A localização e a aprovação de projeto de Indústria IV e das oficinas não especificadas em Oficinas II no art. 11 desta Lei, assim como o esclarecimento de qualquer dúvida sobre a classificação da potencialidade poluidora, dependerá de parecer do IMA, além dos Órgãos Municipais.

Art. 15º Todas as indústrias que se instalarem no Município deverão contar com sistema de controle de poluição e tratamento de efluentes aprovado pelo IMA ou do órgão municipal competente, conforme a competência legal, sendo que a concessão do “Habite-se” das mesmas se dará por ocasião da apresentação da Licença de Operação daquele órgão.

Art. 16º A localização de depósito de explosivos ficará a critério da Prefeitura Municipal e do Ministério do Exército.

Art. 17º A localização de depósitos e postos de venda de gás, além do que estabelece a presente Lei, deverá atender às disposições e normas de segurança do Conselho Nacional de Petróleo e normas da ABNT.

Art. 18º Nas edificações de uso proibido, existentes na data de publicação desta Lei, não serão permitidas ampliações, admitindo-se apenas reformas e reparos, essenciais à segurança das edificações, além de adequações às novas normatizações.

Parágrafo único. A critério do órgão competente da Prefeitura Municipal, poderão ser excluídas do disposto neste artigo as edificações destinadas a serviço de saúde e educação.

Art. 19º Poderá ser permitida a instalação de creches no entorno de indústrias, desde que vinculadas a estabelecimentos industriais, nos termos da legislação trabalhista vigente, bem como de todas as normas pertinentes a este tipo de estabelecimento.

CAPÍTULO III
DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E DAS ÁREAS DE RISCO

Art. 20º As Áreas de Preservação Permanente – APP, assim definidas pela legislação federal e estadual, em especial pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal) e pela Lei Estadual nº 14.675, de 13 de abril de 2009 (Código Estadual do Meio Ambiente de Santa Catarina), são consideradas espaços territoriais especialmente protegidos, de caráter público, destinados à preservação dos recursos hídricos, da paisagem, da estabilidade geológica, da biodiversidade, do fluxo gênico da fauna e flora, da proteção do solo e do bem-estar das populações humanas.

§ 1º – Constituem Áreas de Preservação Permanente, no território municipal, entre outras previstas em lei:

I. as faixas marginais ao longo dos cursos d'água naturais, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima conforme disposto no art. 4º da Lei Federal nº 12.651/2012;
II. o entorno de nascentes e olhos d'água perenes, em raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;
III. as encostas ou partes destas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus);
IV. as restingas, quando fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;
V. as bordas de tabuleiros ou chapadas, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros a partir da linha de ruptura do relevo;
VI. os topos de morros, montes, montanhas e serras, conforme critérios técnicos estabelecidos pela legislação federal.

§ 2º – É vedada a ocupação urbana em Áreas de Preservação Permanente, salvo nas hipóteses expressamente admitidas pela legislação federal e estadual, mediante prévia autorização dos órgãos ambientais competentes.

Art. 21º As áreas classificadas como **de risco hidrológico e geológico**, identificadas por mapeamentos oficiais da Defesa Civil do Estado de Santa Catarina, bem como por estudos técnicos aprovados pelo Município, ficam sujeitas a restrições específicas de uso e ocupação.

CAPÍTULO IV
DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

Subseção I
Dos Parâmetros De Edificação

Art. 22º Entende-se por parâmetros de edificação, os que regulamentam quantidades e volumes de construção, traduzidos nos seguintes itens:

I - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (CA – coeficiente de aproveitamento) - Tem como objetivo regulamentar as densidades de construção para as atividades urbanas de acordo com os objetivos de cada zona de uso, observado o seguinte:

a) índice de aproveitamento é o número que multiplicado pela área do terreno estabelece a área de edificação permitida.

b) para o cálculo do índice de aproveitamento não serão computadas as áreas de: garagens e suas áreas de manobras; terraços; sacadas; área destinada à infraestrutura básica, isto é, circulações verticais, reservatórios, centrais de gás, caldeiras, medidores, guaritas e subestações.

c) o índice de aproveitamento nas Zonas de usos permitidos é aquele constante na **tabela do Anexo I.**

d) em casos específicos o índice de aproveitamento poderá ultrapassar o permitido, devendo este ser encaminhado para análise da Prefeitura Municipal, a qual vai avaliar a viabilidade do empreendimento.

II - AFASTAMENTO FRONTAL - Tem como objetivo a reserva de área para futuros alargamentos viários além de permitir uma ampliação visual do espaço urbano aliado a melhores condições de aeração dos espaços públicos, observando o seguinte:

a) afastamento frontal é a distância mínima entre a edificação e a testada do terreno para cada um dos logradouros públicos com que confronta.

b) o afastamento frontal nas Zonas de usos permitidos é aquele constante no Anexo I.

c) será permitida a construção de sacadas e marquises em balanço sobre o afastamento frontal e passeio, desde que seja observado o que está exposto no Código de Obras.

e) elementos de infraestrutura (medidores/hidrômetros, depósito de resíduos e centrais de gás) poderão ser edificados sobre o afastamento frontal desde que os demais parâmetros de edificação sejam respeitados para que não ocorra a sua descaracterização.

III - AFASTAMENTO LATERAL e FUNDOS - Tem como objetivo possibilitar melhores condições de circulação de ar e insolação do espaço urbano e das edificações, observado que:

a) afastamento lateral é a distância entre a edificação e as divisas laterais do terreno (compreendendo os fundos do terreno), proporcional à altura da edificação e considerado no eixo vertical do plano da fachada correspondente.

b) o afastamento lateral nas Zonas de usos permitidos é aquele constante no Anexo I.

c) para o cálculo do afastamento lateral e fundos, a altura (H) será definida como a altura medida desde o piso do 1º pavimento até o forro do último pavimento.

d) nas construções que ocupem as divisas laterais, as áreas de ventilação/iluminação e os poços de ventilação deverão obedecer aos dispostos no Código de Obras Municipal.

e) não contam na altura para fins de afastamento lateral os pavimentos localizados abaixo do nível médio do passeio;

f) as sacadas laterais em Unidades de Habitação Coletivas obedecerão ao que dispõe o Código de Obras Municipal e demais legislação pertinente.

g) nas residências e habitações coletivas até 02 pavimentos as sacadas poderão manter o afastamento ditado pelo Código de Obras Municipal.

h) nos prédios de habitação coletiva que apresentarem unidades habitacionais a partir do segundo pavimento, o afastamento lateral passará a contar a partir deste pavimento inclusive.

i) nos prédios que apresentarem unidades habitacionais abaixo da linha média do passeio (terrenos em declive) deverá ser observado afastamento lateral de 1,50m, a não ser no caso de garagens destinadas exclusivamente para os habitantes da edificação.

IV - TAXA DE OCUPAÇÃO (TO) – Percentual máximo da área do terreno que poderá ser edificado, tendo como base a projeção da cobertura, descontados os beirais de até 1,00m, cujo objetivo é preservar as reservas de água do subsolo, a melhoria do clima urbano e se constitui em percentual máximo de área impermeável do espaço urbano, observado o seguinte:

a) a taxa de ocupação nas Zonas de usos permitidos é aquela constante no Anexo I.

b) não serão computados na taxa de ocupação os terraços em balanço, sacadas e marquises, com até 1,00m de largura, devendo os mesmos obedecer aos recuos exigidos por esta Lei.

c) as áreas não edificáveis poderão ser utilizadas como espaços de área verde, circulação de veículos e pedestres, sendo que a área mínima permeável exigida em cada zona, está descrita na tabela de Índices e Usos conforme tabela em anexo.

d) considera-se como cobertura permeável pavimento constituído por agregados miúdos de pedra, áreas gramadas e ajardinadas, áreas cobertas por saibro e /ou areia e áreas pavimentadas com blocos vazados.

e) sob as áreas não edificáveis, poderão ser instalados equipamentos de infraestrutura do tipo fossa/sumidouro e filtro anaeróbico desde que de acordo com as demais legislações vigentes.

f) as áreas destinadas a suprir a taxa de ocupação deverão apresentar largura mínima de 1,0m e área mínima de 3,0m².

V – ALTURA - Os parâmetros de altura máximos permitidos para cada Zona, encontram-se estabelecidos no Anexo I desta Lei, observando-se o seguinte:

a) para o cálculo da altura será considerada o nível do passeio público na testada do terreno até a cota do forro do último pavimento habitável.

b) considerar-se-á pavimento qualquer plano que dívida a edificação no sentido da altura inclusive quando situado abaixo do nível da rua.

c) na limitação de altura não serão considerados os destinados à casa de máquinas de elevadores, barriletes, reservatórios superiores e mezaninos.

Parágrafo único. Mezaninos construídos junto aos dois primeiros pavimentos acima do logradouro e com área máxima de 50% do pavimento anexo, não serão considerados como pavimentos propriamente dito, desde que sejam implantados com materiais passiveis de remoção, como por exemplo estrutura metálica. Os mezaninos executados em estrutura de concreto e materiais afim, serão computados como pavimento.

a) para fins de cálculo de altura não serão computados os pavimentos técnicos destinados à infraestrutura, localizados no último pavimento (casa de máquinas, reservatório superior e circulações verticais).

b) os pés direitos internos de cada pavimento deverão obedecer aos padrões mínimos previstos pelo Código de Obras e posturas no que couber.

c) os pavimentos abaixo da cota média do passeio público não serão computados para fins de altura independente da topografia do terreno, devendo, porém, observar os demais pressupostos nesta Lei.

Art. 23º As edificações deverão observar ainda as limitações decorrentes das normas relativas aos serviços de telecomunicações, energia elétrica, ambiental, segurança e a navegação aérea expedidas pelos órgãos ou entidades competentes.

CAPÍTULO V
DO USO E OCUPAÇÃO DA MACROZONA URBANA

Art. 24º Nas Zonas Mistas as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos, considerando o CA (coeficiente de aproveitamento), TO (taxa de ocupação) e LM (lote mínimo):

I - Zona Mista 01 (ZM 01)
TO Residencial – 80%
TO Misto – 90%
TO Comercial – 90%
CA– 2,4
LM - 360

II - Zona Mista 02 (ZM 02)
TO Residencial – 70%
TO Misto – 70%
TO Comercial – 70%

CA – 2,4
LM - 360

III - Zona Mista 03 (ZM 03)
TO Residencial –
TO Misto – 80%
TO Comercial – 80%
CA – 2,8
LM - 360

Art. 25º Na Zona de Interesse Comercial, as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos, considerando o CA (coeficiente de aproveitamento), TO (taxa de ocupação) e LM (lote mínimo):

I. Zona Comercial 01 (ZC 01)
TO Residencial – 85%
TO Misto – 95%
TO Comercial – 95%
CA – 5,6
LM - 360

Art. 26º Na Zona de Interesse Social, as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos, considerando o CA (coeficiente de aproveitamento), TO (taxa de ocupação) e LM (lote mínimo):

I - Zona de Interesse Social
TO Residencial – 80%
TO Misto – 80%
TO Comercial – 80%
CA – 1,60
LM - 210

Art. 27º Na Zona Industrial, as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos, considerando o CA (coeficiente de aproveitamento), TO (taxa de ocupação) e LM (lote mínimo):

I - Zona Industrial (ZI)
TO – 70%
CA – 2,10
LM – 450

CAPÍTULO VI
DAS EDIFICAÇÕES

Art. 28º As edificações deverão ser regidas por legislação própria, respeitadas as diretrizes estabelecidas no Plano de Desenvolvimento Físico e Urbano.

Parágrafo único. As edificações executadas em desacordo com as diretrizes do PDFU ou com as demais normas estabelecidas em legislação ficarão sujeitas a embargo administrativo.

Seção I
Dos Estacionamentos

Art. 29º Garagens são os espaços destinados a estacionamento de veículos com função complementar à atividade principal da edificação.

Art. 30º Os espaços destinados a estacionamentos ou guarda de veículos, podem ser:

I – privativos: quando se destinarem ao uso residencial ou comercial, estabelecimento ou condomínio, constituindo dependência para uso exclusivo da edificação;

II – comerciais: quando se destinarem à guarda de veículos, com exploração comercial.

Art. 31º A disposição das vagas para estacionamento, a distribuição dos pilares da estrutura e a circulação prevista deverão permitir movimentação independente (entrada e saída) para cada veículo.

Art. 32º As áreas das vagas para estacionamento serão computadas dentro da taxa de ocupação, excetuando-se vagas implantadas em subsolos.

Art. 33º É obrigatória a construção de garagens ou a previsão equivalente de vagas para estacionamentos nos edifícios destinados ao uso residencial, uso não residencial e comercial (misto) e uso comercial, identificados no seguinte quadro:

Área Total Privativa do Apartamento	Nº de vagas por apartamento
Até 80,00m², ou por economia	1 vaga
De 80,01m² até 150,00m²	1 vaga + 1 vaga para cada 04 aptos
Acima de 150,00m²	2 vagas + 1 vaga para cada 04 aptos
Supermercados com área superior a 500m²	1 vaga a cada 25m²
Residências unifamiliares	1 vaga por economia
Obs.: Em caso de fração considerar-se-á o número inteiro superior.	

§1º O número de vagas para estacionamento dos usos e atividades não incluídos no quadro acima, serão calculados pela Secretaria responsável pelo Planejamento Urbano do Município, considerando sua similaridade com aqueles definidos nesta Lei.

§2º Quando o estabelecimento possuir conjunto de atividades, o cálculo deverá ter por base cada atividade individualmente.

§3º As vagas para portadores de necessidades especiais devem seguir o contido na NBR 9050 e legislações pertinentes.

Art. 34º Na área mínima exigida deverá ser comprovado o número de vagas, atendendo os seguintes padrões:

I - pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), abaixo da viga;

II - os locais de estacionamento para cada carro, largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);

III – o corredor de circulação deverá ter largura mínima de 3,00m; 3,50m; 4,00m ou 5,00m; quando os locais de estacionamento formarem relação aos mesmos, ângulos de até 30°, 45°, 60° ou 90°, respectivamente;

IV – ter piso revestido com material lavável e impermeável;

V – não possuir comunicação direta com dormitórios;

VI - ter porta de entrada com largura mínima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) devendo possuir duas portas quando tiverem capacidade para mais de 50 (cinquenta) carros;

VII – ter rampas com largura mínima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) e declividade de 20% (vinte por cento), se houver, que esteja totalmente no interior do lote.

Parágrafo único. Nas garagens particulares, individuais ou coletivas, não são permitidas instalações para abastecimento de combustível, lubrificação ou reparos.

CAPITULO VII
DA PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO,
ARQUITETÔNICO E CULTURAL

Seção I
Da Identificação das Edificações e dos Monumentos de Interesse de Preservação

Art. 35º Consideram-se edificações, obras e monumentos naturais de interesse de preservação aquelas que se constituírem em elementos representativos do patrimônio ambiental e urbano do Município de Frei Rogério por seu valor histórico, artístico, arquitetônico, urbanístico e ambiental.

Art. 36º A identificação das edificações, obras e dos monumentos de interesse de preservação será feita pelo Conselho Municipal do Plano Diretor mediante os seguintes critérios:

I – historicidade - relação da edificação com a história social local;

II - caracterização arquitetônica – qualidade arquitetônica de determinado período histórico;

III – situação em que se encontra a edificação – necessidade ou não de reparos;

IV – representatividade – exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;

V – raridade arquitetônica – apresentação de formas valorizadas, porém com ocorrência rara;

VI – valor cultural – qualidade que confere à edificação permanência na memória coletiva;

VII – valor ecológico – relação existente entre os diversos elementos naturais bióticos e abióticos e sua significância;

VIII – valor paisagístico – qualidade visual de elemento natural de características ímpares e de referência.

Art. 37º A Prefeitura, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor, poderá, de ofício, propor a concessão de incentivo ao proprietário do imóvel de interesse histórico, cultural, arquitetônico, desde que o proprietário se comprometa a:

I – manter as características arquitetônicas da edificação, seu porte e sua escala;

II – executar os trabalhos de recuperação e adaptação recomendados pela Prefeitura;

III – não alterar nenhum elemento da edificação sem aprovação prévia da Prefeitura ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor;

IV – manter afixado em local visível, placa indicativa de que o prédio está sendo preservado com incentivo previsto nesta lei.

Art. 38º Em caso de demolição, deterioração, incêndio ou quaisquer outros fatos, ainda que fortuitos, a reconstrução do prédio deverá obedecer às características arquitetônicas, a área construída e volumes originais.

Art. 39º Ao proprietário caberá a manutenção e conservação do imóvel sob pena de ressarcir os cofres públicos todos os incentivos tributários concedidos pelo Município, corrigidos monetariamente, aplicando-se o mesmo índice utilizado para a correção dos débitos com a Fazenda Pública, desde a data do recebimento do incentivo.

Parágrafo único. Caberá à Prefeitura proceder a vistorias periódicas nos imóveis objetos de preservação, encaminhando cópia dos Termos ao Conselho Municipal do Plano Diretor.

CAPÍTULO VIII
DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 40º Entende-se por Sistema Viário o conjunto de vias públicas de circulação e ligação entre as diferentes atividades urbanas.

Art. 41º O Sistema Viário se organiza através da hierarquização das vias pela sua função conforme detalhado no Código de Parcelamento do Solo Urbano.

Art. 42º Os projetos de futuros prolongamentos e alargamentos viários bem como de abertura de novas vias obedecerão às normas constantes do Código de Parcelamento do Solo Urbano.

Art. 43º Os passeios públicos existentes e padrões para passeios futuros têm suas dimensões estabelecidas no Código de Parcelamento do Solo Urbano.

CAPÍTULO IX
DAS PENALIDADES

Art. 44º Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura Municipal notificará o proprietário e/ou interessado, concedendo prazo de 30 (trinta) dias para regularização da ocorrência, contado da data da intimação da notificação e prorrogável por igual tempo.

Art. 45º Se não forem cumpridas as exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o auto de infração ou auto de embargo da obra, se esta estiver em andamento, com aplicação de multa em ambos os casos.

§ 1º - Depois de provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura Municipal, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento do Auto de Infração ou de Embargo.

§ 2º - Depois de lavrado o Auto de embargo, ficará proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com auxílio das autoridades judiciais do Estado.

Art. 46º Pela infração das disposições da presente Lei Municipal, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas no Código de Obras, Lei de Parcelamento e demais Leis Municipais pertinentes, serão aplicados ao infrator as seguintes multas, pagas em moeda corrente:

I - por infração a qualquer dispositivo desta Lei, de 03 (três) a 400 (quatrocentos) UFM, considerando a gravidade da infração.

Art. 47º Na imposição da multa e para graduá-la, ter-se-á em vista:

I - a maior ou menor gravidade da infração;

II - as suas circunstâncias;

III - os antecedentes do infrator.

Parágrafo único. Na imposição de qualquer infração, multa e penalidade, aplica-se subsidiariamente ao quanto disposto no Código de Obras do município de Frei Rogério.

CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 48º Integram esta Lei, os seguintes documentos:

I - Anexo I - Tabela dos Índices Urbanísticos;

II - Anexo II – Mapa do Município contendo as Zonas de Ocupação no perímetro urbano, Zonas de Expansão Urbana.

III - Anexo III – Descrição do perímetro urbano.

Art. 49º Os proprietários que derem entrada a projetos de construção na Prefeitura Municipal até a data da promulgação da presente lei, terão o prazo de 01 (um) ano para iniciarem as obras. Decorrido este prazo sem que as obras tenham iniciado, deverão adequar-se às normas desta Lei.

Art. 50º As edificações deverão obedecer às demais leis vigentes federais, estaduais e municipais, sendo que a aprovação de projetos e fiscalização fica a cargo dos órgãos competentes.

Art. 51º Os casos omissos nesta Lei serão resolvidos pelo Setor Técnico da Prefeitura, ouvido o Conselho do Plano Diretor.

Art. 52º Esta Lei deverá sofrer revisão inicial no prazo de 02 (dois) anos a contar da data de sua publicação, e revisões constantes a cada 05 (cinco) anos, com o objetivo de analisar as disposições urbanísticas e avaliar a sua adequação ao desenvolvimento urbano do Município, e será procedida através de ampla participação da população.

Parágrafo único. Os procedimentos a serem adotados para a revisão do que trata o caput deste artigo deverão ser regulamentados através de decreto.

Art. 53º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 54º Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITO MUNICIPAL FREI ROGÉRIO-SC

Em, XX de xxxxxxxxxxxxxx de 2025.